



Régularisation charges location

Par Jennyjenn7227

Bonjour à tous,

Ma propriétaire me réclame 600? de régularisation de charges 2021 et 1600? de régularisation de charges 2022. Quelqu'un pourrait me dire si c'est légal. La somme est énorme et je suis dans l'incapacité de régler cette somme.

Merci d'avance

Par yapasdequoi

Bonjour,
C'est votre résidence principale ?
Votre bail est une location vide avec provisions de charges ?

Vous devriez lire attentivement l'article 23 de la loi n°89-462
[url=https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000041587263]https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000041587263[/url]

extraits choisis :

Les charges locatives peuvent donner lieu au versement de provisions et doivent, en ce cas, faire l'objet d'une régularisation annuelle.

Un mois avant cette régularisation, le bailleur en communique au locataire le décompte par nature de charges. Durant six mois à compter de l'envoi de ce décompte, les pièces justificatives sont tenues, dans des conditions normales, à la disposition des locataires.

Lorsque la régularisation des charges n'a pas été effectuée avant le terme de l'année civile suivant l'année de leur exigibilité, le paiement par le locataire est effectué par douzième, s'il en fait la demande.

Demandez au bailleur par courrier RAR

- de vous fournir le décompte détaillé,
- de vous laisser consulter les pièces justificatives - et à payer mensuellement par douzième ce qui concerne 2021, dès lors que les montants seront pleinement justifiés.

Pour plus de détails consultez votre ADIL (gratuit)

Par AGeorges

Bonsoir Jenny,

Si vous n'avez pas arrondi les sommes que vous indiquez, il est plus que probable que la bailleuse se soit un peu arrangée avec les chiffres.

En général, on paye une provision en nombres ronds, mais c'est fort rarement le cas pour la régularisation.

Il peut aussi exister des pratiques qui minimisent les charges au début, pour "attirer le pigeon" et de se rattraper ensuite.

Enfin, comme indiqué, ne payez rien sans avoir de justificatifs précis ! Et quand vous les aurez, vérifiez chaque montant et chaque consommation. Selon la constitution de votre foyer, vous pourrez ainsi repérer les consommations qui vous paraissent excessives et enquêter.

C'est pour vous laisser le temps de faire ces contrôles que la loi impose au bailleur de vous envoyer un décompte détaillé un certain temps AVANT de vous réclamer le paiement.

La propriétaire qui vous réclame 2200? de régularisation de charges (même sur deux ans) sans aucune preuve n'est

pas dans les clous. Il faut l'y remettre.

Attention, la période sanitaire de 2020+ a eu des retombées fréquente sur l'approbation des comptes des copropriétés, avec des effets retard qui peuvent expliquer pourquoi le rappel porte sur deux ans. Si donc vous êtes dans ce cas, ceci explique cela.

Par janus2

La propriétaire qui vous réclame 2200? de régularisation de charges (même sur deux ans) sans aucune preuve n'est pas dans les clous. Il faut l'y remettre.

Bonjour,

Un propriétaire n'a pas à fournir de "preuve" pour procéder à la régularisation des charges. Il fournit un décompte détaillé par poste de charge, c'est tout. La loi ne lui impose que de tenir à disposition du locataire les justificatifs pendant 6 mois, pas de les fournir.

Par AGeorges

Il fournit un décompte détaillé par poste de charge

Ah ! Et ceci n'est pas une preuve ? Ainsi que de tenir les pièces associées à disposition ?

Allons, soyons sérieux !

Par janus2

Ah ! Et ceci n'est pas une preuve ?

Bah non, un décompte fait à la main ou sur un tableur n'a rien d'une "preuve" ! Il ne faut pas confondre le décompte et les justificatifs (factures) que doit tenir à disposition le bailleur. Ces factures (les preuves), il ne les fournit pas, comme déjà dit.

C'est encore plus compliqué dans le cas d'une copropriété puisque le bailleur n'a pas la main justement sur les justificatifs qui ne sont détenus que par le syndic. C'est souvent très compliqué d'organiser une réunion tripartite, bailleur, locataire et syndic, pour examiner les justificatifs...

Par AGeorges

Compliqué ne veut pas dire impossible.

La loi oblige à garder les éléments de preuve, elle évite cependant les contraintes trop importantes pour les maniaques qui contesteraient les centimes.

Avec 2200? dans le cas qui nous occupe ici, nous en sommes très loin. Deux cent vingt mille centimes, ça fait beaucoup d'argent (j'en aurais mis un 's' à mille !).

N'oublions pas que les charges servent à rembourser des frais réels. Des frais arrondis à la centaine d'euros la plus proche ont peu de chance d'être justes.

Par yapasdequoi

Encore des pinailages qui n'éclairent personne, sauf sur l'ego surdimensionné de ceux qui prétendent avoir toujours raison et savoir mieux lire que les autres.

Pour traiter un litige locatif, le locataire a plusieurs recours selon les cas et présentés sur ce lien :

[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F31301]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F31301[/url]

En général tout commence par une tentative amiable en écrivant au bailleur un courrier RAR.

Puis s'il ne se passe rien, la saisie de la commission départementale de conciliation ses compétences sont indiquées dans l'article 20 :

[url=https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000028806704]https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000028806704[/url]

Et ensuite le tribunal judiciaire.

Par AGeorges

@ JennyJenn,

Voyez-vous, une intervenante considère que 2.200? est du pinaillage. Vous n'avez pas honte de venir réclamer pour une si petite somme ! (second degré, merci)

Par yapasdequoi

Encore une interprétation délirante.

Le pinaillage que je signale concerne les formes de "preuves" des charges sur lesquelles il est inutile de polémiquer. Il suffit de se baser sur les textes de loi sans broder des inventions tout autour.